



## NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### Gayrimenkule Dayalı Hak Değerleme Raporu



Özel 2023 - 439

Mayıs, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler 505. Sokak No: 10 Kat: 10.01.01.01  
06530 Beştepe / Beştepe / Ankara  
www.netkurumsaldegerleme.com.tr  
Tic. Sic. No: 299676 His. Sic. No: 09105493000019  
Maliye Vergi No: 31 054 9389



Talep Sahibi	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	05.05.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-439
Raporun Konusu	Gayrimenkule Dayalı Hak Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi 1703 ve 1935 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkuller ile ilgili sözleşmelerden kaynaklanan hakların değerinin tespiti

➤ İş bu rapor, Üç Yüz Yirmi İki (322) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Sokağı, 2. Kat, No: 17/1 Yenimahalle/ANKARA  
Tel: 0312 367 00 00 Fax: 0312 367 00 34  
www.netgdl.com.tr Sermaye: 5.000.000,00 TL  
Tic.Sic. No: 28690 Mersis No: 31054938000619  
Mantepe Vergi Dairesi 631 054 9389

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ .....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	5
1.2 Değerlemenin Amacı .....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 İşin Kapsamı.....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	7
3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları .....	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	9
3.5 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	9
3.6 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	10
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	10

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	21
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	31
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	32
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	35
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	36
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	36
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri... ..	36
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	36
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	36
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	36
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	36
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	36
6.8	Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	36
7.	SONUÇ.....	37
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	37
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	37
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	38
9.	RAPOR EKLERİ .....	38

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-439 / 05.05.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullere dayalı olarak sözleşmeden kaynaklanan hakların değerinin tespitine yönelik olarak SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazların Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, 1703 ve 1935 parsel
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1703 ve 1935 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu 1703 ada 4 parselin üzerinde komşu parselde tecavüzlü 1 adet yapı bulunmaktadır. 1935 ada 1 parsel üzerinde eski 2-3 katlı betonarme yapılar bulunmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parseller, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, 'Konut' alanında kalmakta olup, Taks:0.40, 4 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazların tapu kaydında herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır. Hali hazırda inşaat yapılması için herhangi bir kısıtlılık durumu olmadığı öğrenilmiştir.
<u>Projenin Yer Aldığı Arsalar KDV Hariç Toplam Değeri</u>	<b>142.500.000,00 TL</b> (Yüz Kırk İki Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)
<u>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri (KDV Hariç)</u>	<b>534.503.570,37 TL</b>
<u>Projenin Tamamlanması Durumunda Koray GYO A.Ş Payının Bugünkü Değeri (KDV Hariç)</u>	<b>224.570.414,11 TL</b>
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 26.04.2023 itibariyle başlanmış 04.05.2023 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 05.05.2023 tarihinde Özel 2023-439 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 1703 ve 1935 Parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkuller ve söz konusu gayrimenkuller ile ilgili yapılmış olan sözleşmelerden kaynaklanan hakların değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 26.04.2022 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.



### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkuller; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1703 ve 1935 parselde bulunmaktadır. Değerleme konusu parseller yaklaşık olarak Kemerburgaz Yolu (D-20)'na 850m, İstanbul Havalimanı'na 15 km ve Eyüpsultan Belediyesi'ne 20 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmazlara ulaşmak için; Kemerburgaz (D-20) Yolu üzerinde İstanbul Havalimanına doğru ilerlerken Kirazlı Yolu Sokağa doğru sağa dönülüp İstanbul Caddesine doğru ilerlenir, İstanbul Caddesinde sola dönülerek yaklaşık 900 m. sonra sağ tarafta yer alan Çalışkan Sokağa girilir. Değerleme konusu taşınmazlar Çalışkan Sokak üzerinde yaklaşık 250 m. sonra sol kolda yer almaktadır. Gayrimenkullerin yer aldığı bölgede, boş arsa, ticari yapılar, konut projeleri bulunmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, market gibi alışveriş mekânları da bulunmaktadır.



#### Koordinatlar:

**1703 Parsel Enlem: 41.1867 – Boylam: 28.8826**

**1935 Parsel Enlem: 41.1861 – Boylam: 28.8845**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Bld. Gönül Sk. No:17/1 Yalınca/Beşiktaş/ANKARA  
Tic.Sic No:276656 Şişli No:23 094936900019  
Muhür No: Vergi Dairesi: 031010389



### 3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul – Eyüpsultan
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Göktürk
CİLT - SAYFA NO	: 21/2036
ADA - PARSEL	: 1703
YÜZÖLÇÜM	: 407,09
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 19265871
MALİK - HİSSE	: Çok sayıda malik bilgisi bulunmakta olup, malik bilgileri ekler kısmında verilmiştir.
EDİNME SEBEBİ/TARİH – YEVMİYE	: İntikal (29.01.2014 -18717) : Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi (27.01.2022 - 2737)

İL – İLÇE	: İstanbul – Eyüpsultan
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Göktürk
CİLT - SAYFA NO	: 37/3581
ADA - PARSEL	: 1935
YÜZÖLÇÜM	: 3.130,62 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 128256043
MALİK - HİSSE	: Çok sayıda malik bilgisi bulunmakta olup, malik bilgileri ekler kısmında verilmiştir.
EDİNME SEBEBİ/TARİH – YEVMİYE	: Tevhit işlemi (06.04.2023 – 10873)

### 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Webtapu portalı üzerinden alınan tapu kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde bulunan kayıtlar aşağıda verilmiştir.

#### -1703 Parsel

Beyan : Diğer (Konusu: Halil SÜNNETÇİ nin veraset ve intikal vergisi ile ilişiği kesilmiştir.)(21.10.2021 – 30566)

#### -1935 ada 1 Parsel :

Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.( Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (06.12.2022 – 39048)





İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapıcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5712 km<sup>2</sup> 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Trança Deresi, İstanbul İlinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km<sup>2</sup>) ve Büyükçekmece (16 km<sup>2</sup>) Göllerinin suları denizle teması olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (lodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece- gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

### Eyüpsultan İlçesi Hakkında

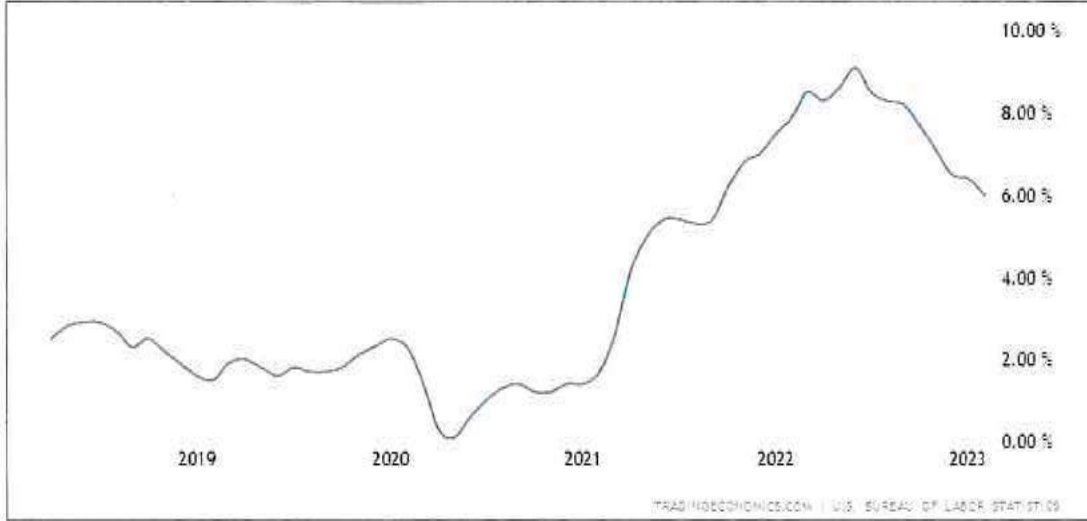


Eyüpsultan, İstanbul'un bir ilçesidir. 1936 yılında Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. 21 Mahalle ve 7 köyden oluşan Eyüpsultan İlçesi'nin toplam alanı 24.200 ha'dır. İlçenin doğusunda Sarıyer Belediyesi, güneydoğusunda Kâğıthane Belediyesi, güneybatısında Gaziosmanpaşa Belediyesi ve Bayrampaşa Belediyesi, güneyinde Zeytinburnu Belediyesi ve Fatih Belediyesi, batısında

Arnavutköy Belediyesi ve Sultangazi Belediyesi, güneybatısında Başakşehir Belediyesi yer almaktadır. İlçeye ulaşım TEM otoyolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. İlçede sosyal yaşam, Pierre Lotti Tepesi ile Feshane Etkinlik alanı çevresindedir. Kemer Yapı Grup tarafından geliştirilen Kemer Country Projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

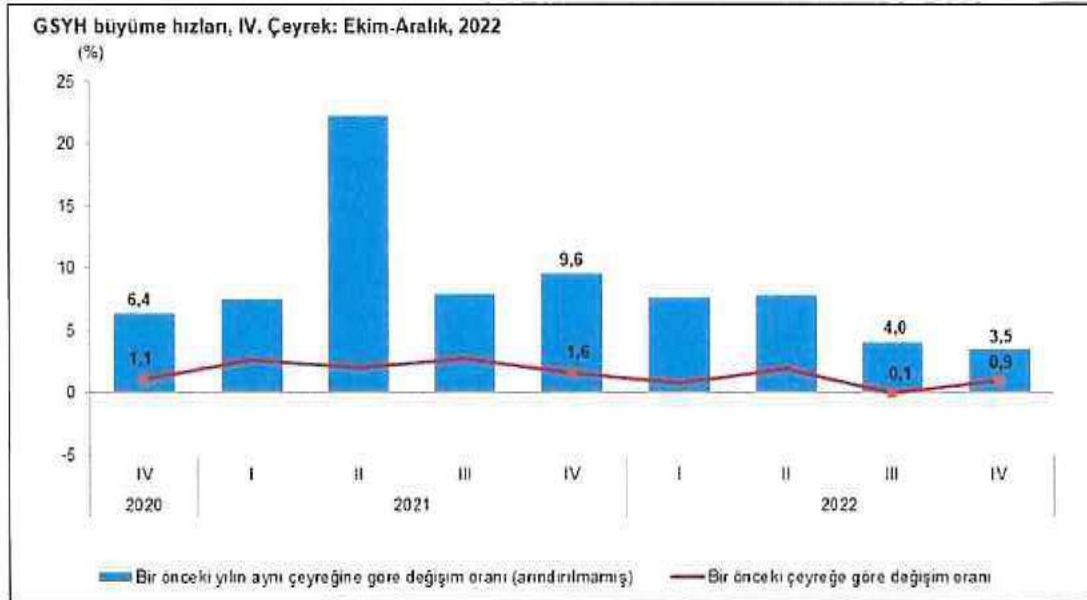
**EYÜPSULTAN**  
**Nüfus: 422.913**





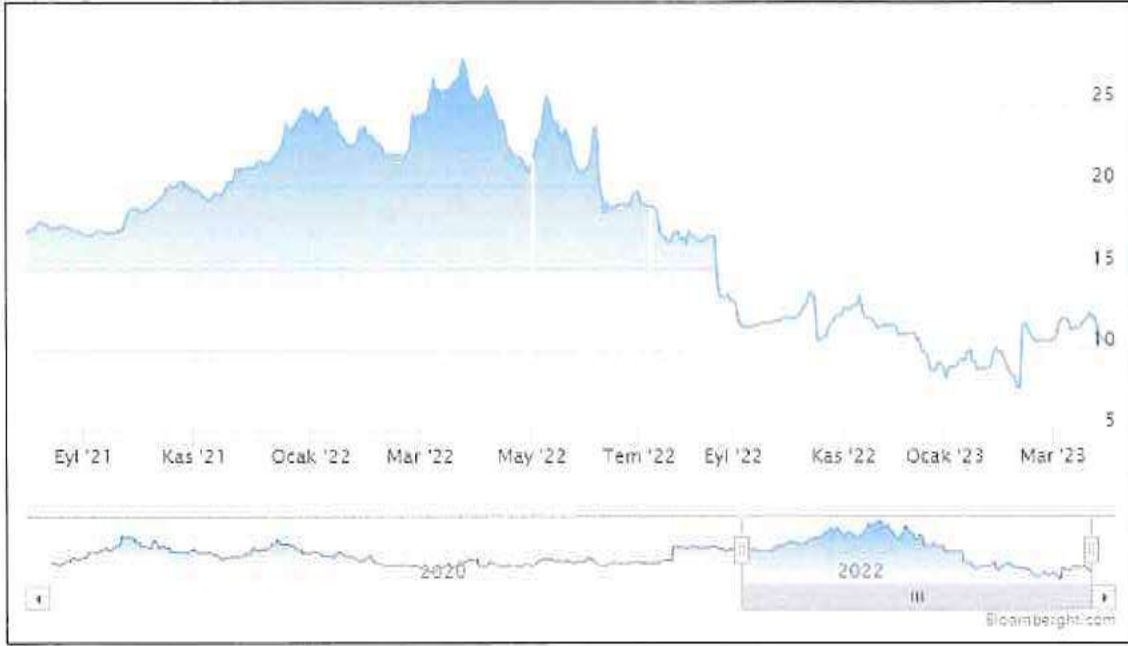
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Mart ayı itibariyle %6 seviyesine gelmiştir.

#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

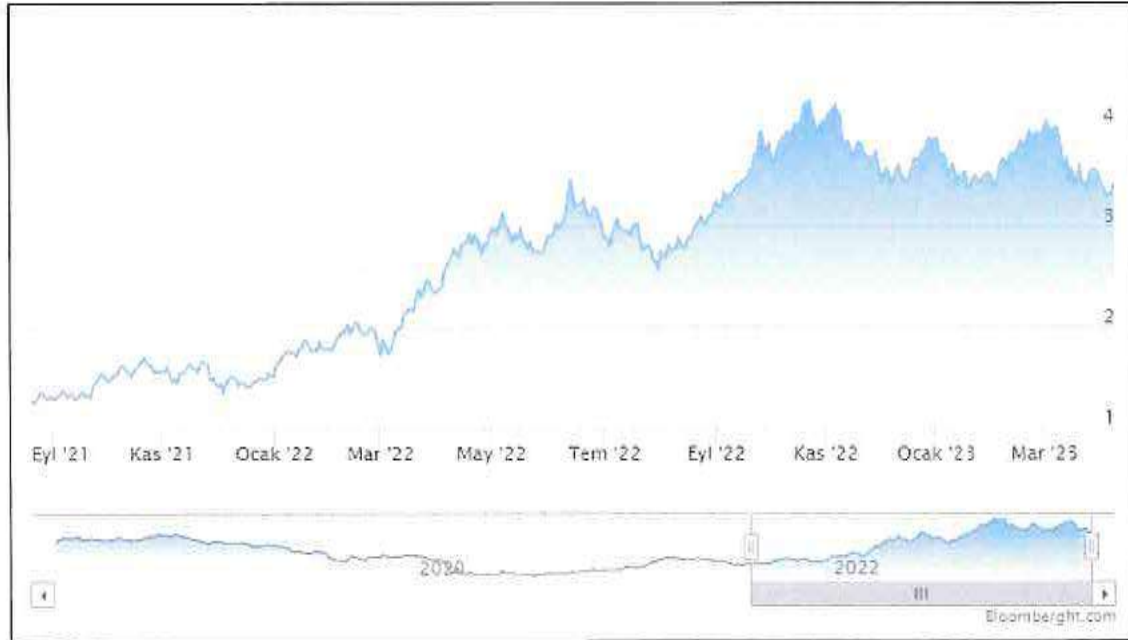


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TUİK)

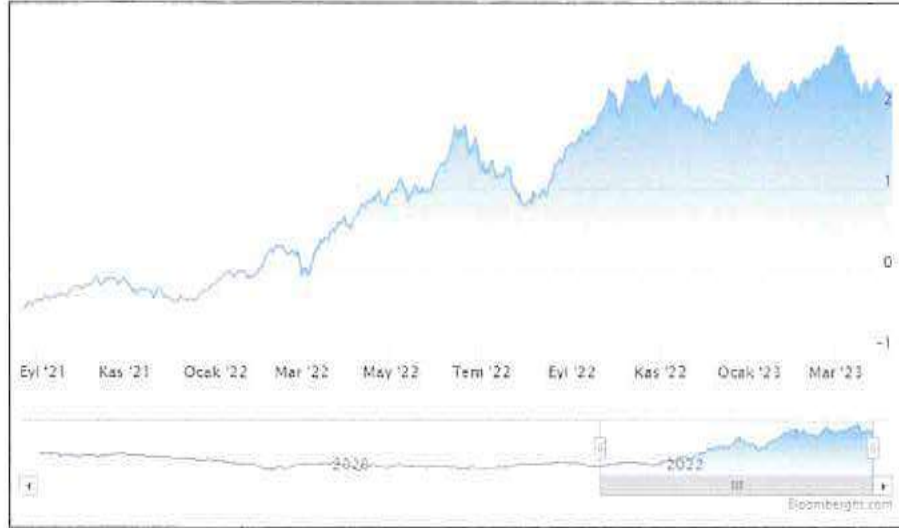
**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyredirken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

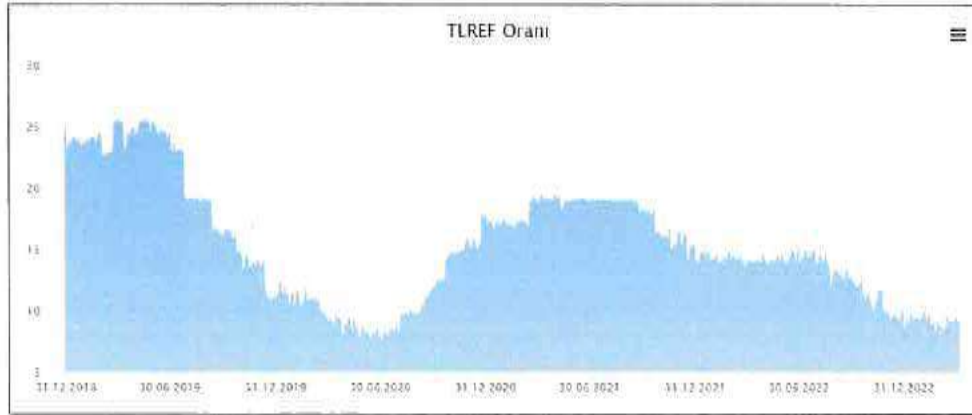


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,40 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

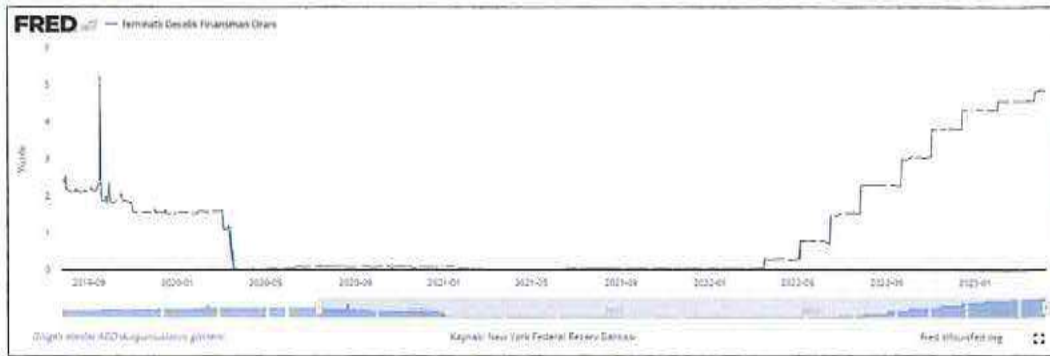


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloombergt.com)

#### Referans Faiz Oran Değişimi;



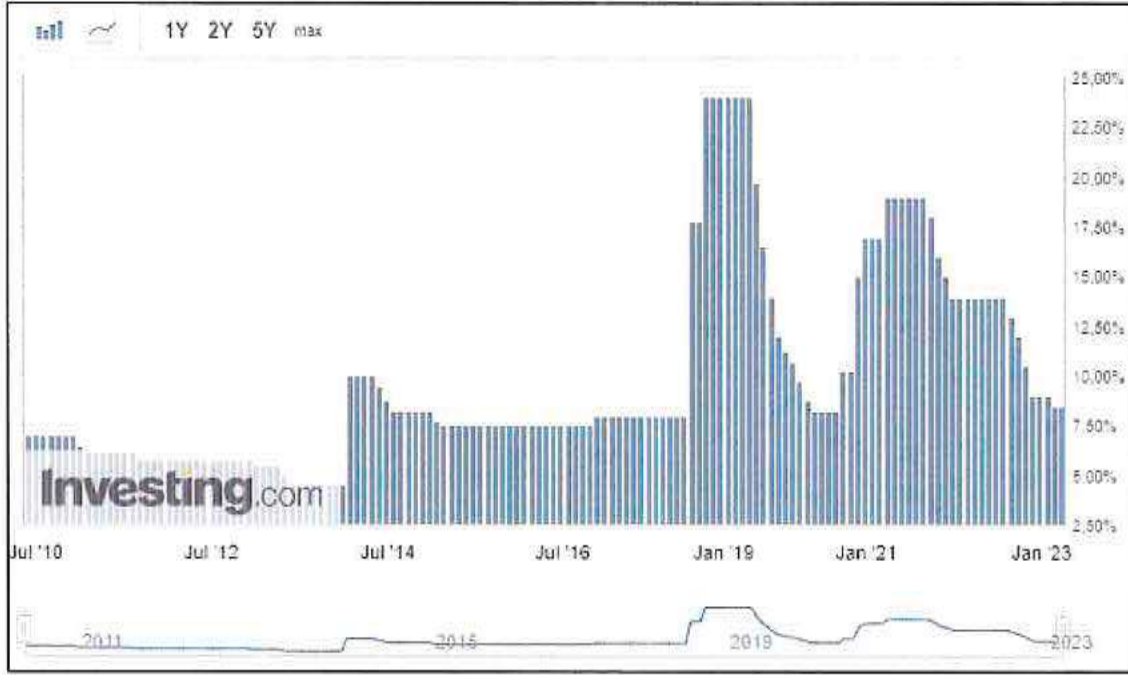
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %8,50-10 aralığında seyrine devam etmektedir.



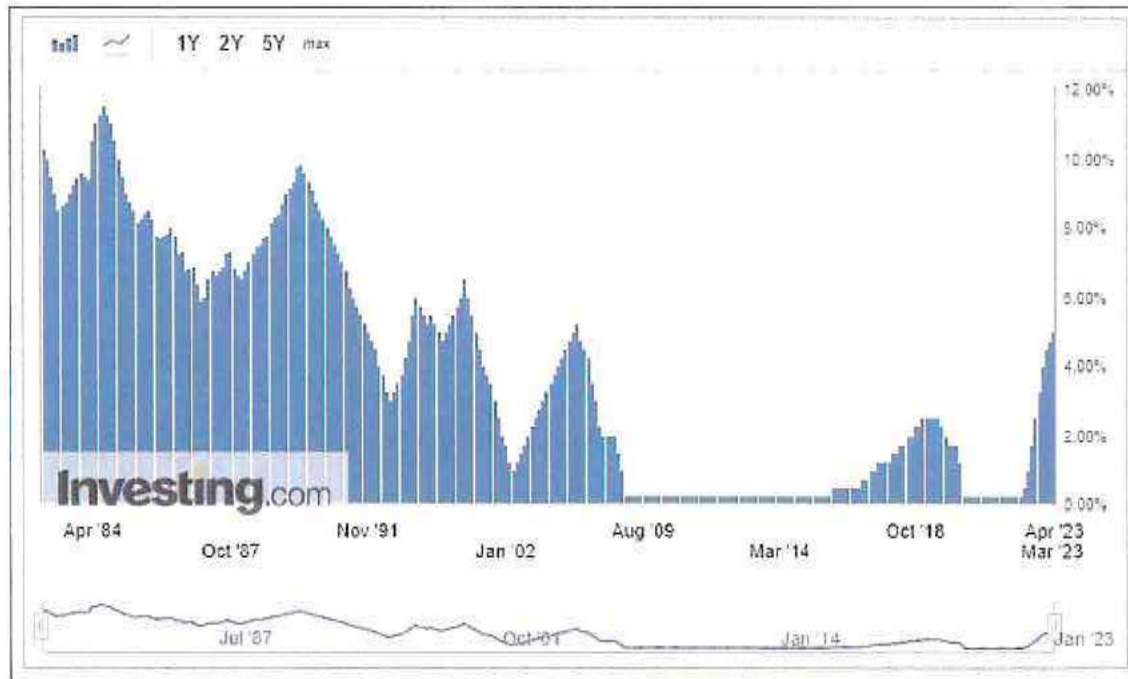
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibarı ile %4,80 seviyesine yükselmiştir.



**Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**



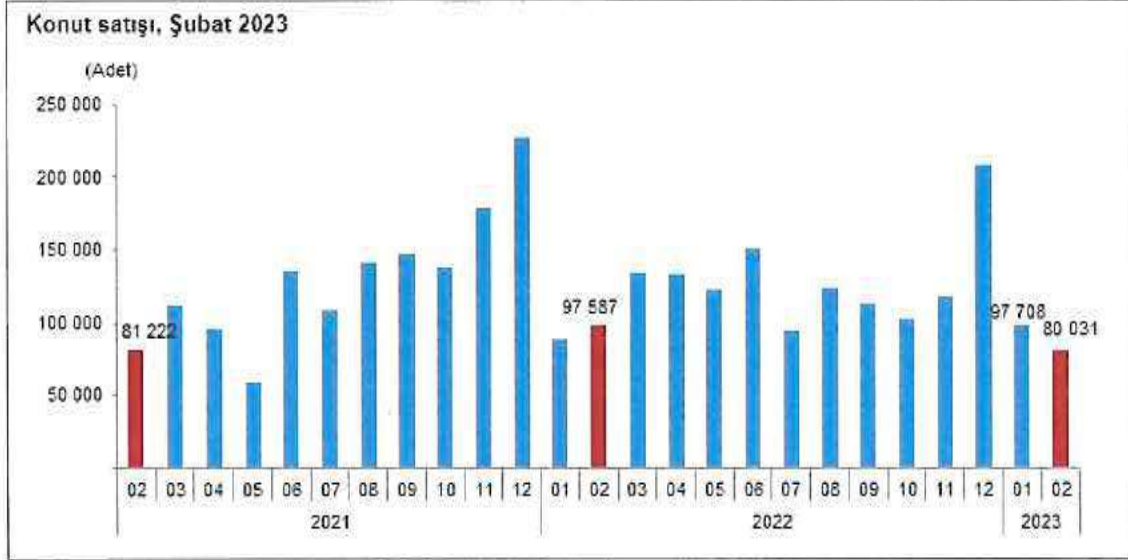
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 8,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrinde devam etmiştir. 2021 Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %8,50 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5% seviyesindedir.

### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,0 azalarak 80 bin 31 oldu. Konut satışlarında İstanbul 14 bin 980 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 8 bin 235 konut satışı ve %10,3 pay ile Ankara, 5 bin 31 konut satışı ve %6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 16 konut ile Hakkari, 30 konut ile Ardahan ve 47 konut ile Tunceli oldu. (TÜİK)



**Konut satış sayısı, Şubat 2023**

	Şubat		Değişim (%)	Ocak - Şubat		Değişim (%)
	2023	2022		2023	2022	
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	80 031	97 587	-18,0	177 739	185 893	-4,4
İpotekli satış	17 357	19 888	-12,7	33 560	38 071	-11,8
Diğer satış	62 674	77 699	-19,3	144 179	147 822	-2,5
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	80 031	97 587	-18,0	177 739	185 893	-4,4
İlk el satış	23 478	28 897	-18,8	51 008	58 100	-9,1
İkinci el satış	56 555	68 690	-17,7	126 731	129 793	-2,4

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalış göstererek 17 bin 357 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,8 azalışla 33 bin 560 oldu. Şubat ayındaki ipotekli satışların 5 bin 93’ü; Ocak-Şubat dönemindeki ipotekli satışların ise 9.353’ü ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,8 azalarak 23 bin 476 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,1 azalışla 51 bin 8 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,7 oldu. (TÜİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,0 azalarak 3 bin 350 oldu. Şubat ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,2 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 261 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 133 konut satışı ile İstanbul ve 225 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 26,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 11,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



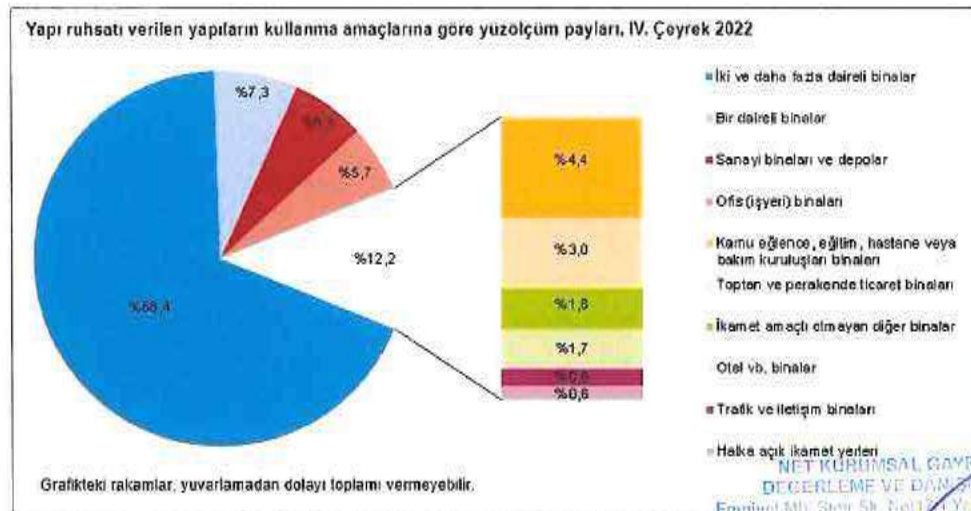
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %11,3, daire sayısı %2,1 ve yüzölçümü %7,1 azaldı. (TÜİK)



**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022**

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2020	I	96 169	72,6	555 132	73,6	112 621 366	53,5
	II	14 164	3,9	80 537	4,8	17 560 075	-9,9
	III	19 616	119,1	137 812	207,4	27 492 577	142,5
	IV	25 309	132,3	141 076	154,6	27 871 271	99,1
2021	I	37 080	66,8	195 707	37,2	39 697 443	39,2
	II	138 533	44,1	723 201	30,3	151 102 968	34,2
	III	33 611	137,3	174 709	116,9	34 370 948	95,7
	IV	30 532	55,6	157 507	14,3	31 752 163	15,5
2022	I	30 441	20,3	149 509	6,0	33 302 656	19,5
	II	43 949	18,5	241 476	23,4	51 677 202	30,2
	III	122 231	-11,8	652 677	-9,8	137 733 983	-8,8
	IV	26 117	-22,3	128 643	-26,4	27 159 251	-21,0
	II	28 957	-5,2	142 702	-9,4	30 552 565	-3,8
	III	20 169	-7,5	144 964	-3,0	32 039 026	-3,8
	IV	38 988	-11,3	236 368	-2,1	47 983 140	-7,1

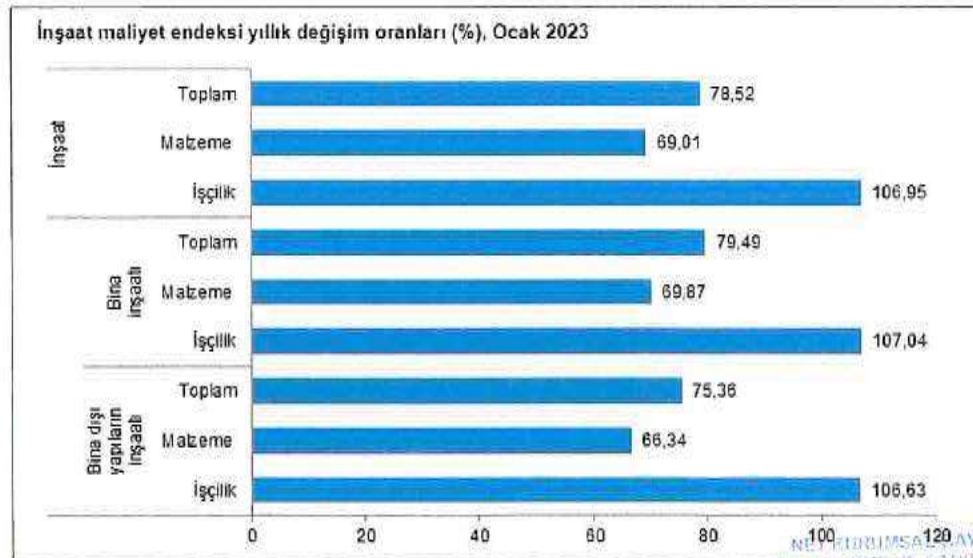
Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,8 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %15,32, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,52 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,79, işçilik endeksi %47,79 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %69,01, işçilik endeksi %106,95 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %15,58, bir önceki yılın aynı ayına göre %79,49 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,61, işçilik endeksi %48,48 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %69,87, işçilik endeksi %107,04 arttı. (TÜİK)



#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri:**

Değerlemeye konu **1703** parsel numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 407,09 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak üçgene forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise az eğimli yapıya sahiptir. Taşınmaz kuzeybatı cepheden İmar yoluna, diğer cephelerden ise komşu parsellere cephelidir. Hali hazırda arsa vasıflıdır.

Değerlemeye konu **1935** parsel numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 3.130,62 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak yamuk forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise az eğimli yapıya sahiptir. Taşınmaz güneydoğu cepheden Çalışkan Sokak'a, kuzeydoğu cepheden Kale Sokak'a diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Taşınmaz halihazırda arsa vasıflıdır.

#### **4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### **4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlar iler ilgili yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

#### **4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu parseller mahallinde boş arsadır.

### **5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.





## 5.1 Pazar Yaklaşımı

### Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

**Emsal 1 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kaks:1.10, 5 kat “Konut Alanı” imarlı, 18.400 m<sup>2</sup> alanlı arsa, 450.000.000-TL bedel ile satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar konum ve imar durumu bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0542 252 97 28

**Emsal 2 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kaks:0.25, “Konut Alanı” imarlı, 4.000 m<sup>2</sup> alanlı arsa, 120.000.000-TL bedel ile satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar konum ve imar durumu bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0532 267 21 03

**Emsal 3 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kaks:1.00, 5 kat “Konut Alanı” imarlı, 5.850 m<sup>2</sup> alanlı arsa, 134.550.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0553 568 90 38

Not: Değerleme konusu taşınmazlar konum ve imar durumu bakımından avantajlıdır.

**Emsal 4 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kaks:0.25 “Konut Alanı” imarlı, 2.600 m<sup>2</sup> alanlı arsa, 74.000.000-TL bedel ile satılmıştır.

İlgilisi : 0532 712 49 68

Not: Değerleme konusu taşınmazlar konum ve imar durumu bakımından avantajlıdır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK ARSA							
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	18.400,00m <sup>2</sup>		4.000,00m <sup>2</sup>		5.850,00m <sup>2</sup>		2.600,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	450.000.000 TL		120.000.000 TL		134.550.000 TL		74.000.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	24.457 TL		30.000 TL		23.000 TL		28.462 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum şerefiyesi	20%	+	10%	+	30%	+	10%	+
Yüzölçüm ve Diğer Şerefiye	20%	+	0%	-	0%	-	0%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	25%	+	40%	+	30%	+	40%	+
İndirgenmiş birim fiyat	39.620 TL		44.100 TL		36.110 TL		41.838 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>40.417TL/m<sup>2</sup></b>							

**Emsal 5 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer konseptte proje içerisinde yer alan 3+1, brüt 180 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen konut 20.500.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 532 443 54 62

**Not:** Değerleme konusu taşınmazlar göl manzaralı olduğu için emsal taşınmaza göre avantajlıdır.

**Emsal 6 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer konseptte proje içerisinde yer alan 3+1, brüt 210 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen konut 19.900.000 TL bedelle satılıktır.

**Not:** Değerleme konusu taşınmazlar göl manzaralı olduğu için emsal taşınmaza göre avantajlıdır.

İlgilisi: 0 537 443 36 69

**Emsal 7 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer konseptte proje içerisinde yer alan 2+1, brüt 120 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen konut 10.000.000 TL bedelle satılıktır.

**Not:** Değerleme konusu taşınmazlar göl manzaralı olduğu için emsal taşınmaza göre avantajlıdır.

İlgilisi: 0 534 405 81 81

**Emsal 8 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu benzer konseptte proje içerisinde yer alan 2+1, brüt 120 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen konut 10.800.000 TL bedelle satılıktır.

**Not:** Değerleme konusu taşınmazlar göl manzaralı olduğu için emsal taşınmaza göre avantajlıdır.

İlgilisi: 0 532 413 92 63

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK KONUT							
	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	180,00m <sup>2</sup>		210,00m <sup>2</sup>		120,00m <sup>2</sup>		120,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	20.500.000 TL		19.900.000 TL		10.000.000 TL		10.800.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	113.889 TL		94.762 TL		83.333 TL		90.000 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum ve Manzara şerefiyesi	15%	-	0%	+	0%	+	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	-	0%	-
İnşaat kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	91.111 TL		90.024 TL		79.167 TL		85.500 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>86.450TL/m<sup>2</sup></b>							

## Bölgede Yer Alan Projeler ve Satış Rakamları

### --İzevler Sitesi



Rapora konu taşınmaza en yakın proje olup, 1.599 m<sup>2</sup> arazi içerisinde 2 adet bloktan oluşmaktadır. Sitede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 olmak üzere 5 farklı daire tipi mevcuttur.

Daireler yerden ısıtım, mutfakta 4'lü Franke ankastre setlidir. Sitede ortak yüzme havuzu, çok amaçlı spor alanı, kafeterya ve çocuk oyun alanı yer almaktadır. Sitedeki dairelerin birim fiyatları daire tipleri ve kullanım alanlarına göre 55.000 TL ile 65.000 TL arasında değişmektedir. Proje tamamlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. 5. Kat No:111 Yeşiltepe/ANKARA  
Tel:0312 487 00 61 Fax:0312 487 00 64  
www.netgyo.com.tr Etiler/Beşiktaş/Beşiktaş/Beşiktaş  
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:083300100000019  
Maisoné Yurdu Barışlı 631 00 1389

--Kemercity Evleri Sitesi



Rapora konu projeye oldukça yakın olup kuş uçuşu yaklaşık 2 km mesafedir. 3.800 m2 arazi içerisinde 46 adet daireden oluşmaktadır. Site içerisinde 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olmak üzere toplam 4 tip daire mevcuttur.

Sitede 7/24 güvenlik ve kamera sistemi, yüzme havuzu ve sosyal tesis, Çocuk oyun alan, Basket sahası ve yürüyüş alanı, Tam kapasiteli jeneratör, Açık otopark, misafir otopark imkânı bulunmaktadır. Sitedeki dairelerin birim fiyatları daire tipleri ve kullanım alanlarına göre 40.000 TL ile 50.000 TL arasında değişmektedir.

--Göktürk Prime Sitesi



Rapora konu projeye oldukça yakın olup kuş uçuşu yaklaşık 1 km mesafedir. 2.324 m<sup>2</sup> arsa içerisinde 2 adet bloktan oluşmaktadır. Site içerisinde 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere 3 tip daire mevcuttur. Bu daireler 90 m<sup>2</sup> ile 210 m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir.

Sitede 7/24 güvenlik ve kamera sistemi, kapalı otopark imkânı bulunmaktadır. Sitedeki dairelerin birim fiyatları daire tipleri ve kullanım alanlarına göre 60.000 TL ile 70.000 TL arasında değişmektedir.

--Newlife Sitesi



Rapora konu projeye yakın mesafede olup kuş uçuşu yaklaşık 1 km. mesafedir. 2.158 m<sup>2</sup> arazi içerisinde Tek bloktan oluşmaktadır. Site içerisinde 1+1, 2+1 ve 3+1 olmak üzere toplam 3 daire mevcuttur.

Villalarda 7/24 güvenlik ve kamera sistemi, kapalı otopark imkânı bulunmaktadır. Sitedeki dairelerin birim fiyatları daire tipleri ve kullanım alanlarına göre 70.000 TL ile 80.000 TL arasında değişmektedir.



### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların konumu, alternatif satılık gayrimenkullerin bulunması, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazların arsa değerleri belirlenmiştir. Yapılan araştırmalarda bölgede benzer imar durumuna sahip arsaların 35.000 TL ile 45.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği görülmüş olup bu doğrultuda taşınmazlara değer takdir edilmiştir.

Taşınmaz	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
1703 parsel	407,09	40.531,58	16.500.000,00 TL
1935 parsel	3.130,62	40.247,62	126.000.000,00 TL
<b>TOPLAM</b>			<b>142.500.000,00 TL</b>

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara tapu yüzölçümü dikkate alınarak toplam arsa değeri (K.D.V hariç) **142.500.000,00- TL** takdir edilmiştir.

### **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

#### Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

**(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

#### Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsellerin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.



**Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar**

Rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazların değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

**Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazların değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

**5.3 Gelir Yaklaşımı**

**Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

**→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

**→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirene uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

**Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Söz konusu parseller üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak hali hazırda mevcut imar durumuna göre parsel üzerine yapı yapılacağı ve avan proje hazırlandığı öğrenilmiştir. Avan proje bilgilerine dayanarak nakit akışı analizi yapılmıştır. Projenin yaklaşık tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri varsayımlar ile dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Avan projeye göre 1703 parsel üzerinde 644,07m<sup>2</sup> satılabilir alan ve 1.044,07m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı, 1935 parsel üzerinde 7.436,83m<sup>2</sup> satılabilir alan ve 10.554,58m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı tasarlanmıştır.

2023 Eylül itibari ile başlanan projenin iki yıl içerisinde inşa ve satışlarının tamamlanması planlanmaktadır. Buna göre 2023 yılı içerisinde %15'lik kısmının, 2024 yılında %50'lik kısmının, 2025 yılında ise %35'lik kısmı ile ilgili imalat ve satış işlemlerinin tamamlanması planlanmaktadır.

Projenin inşaat m<sup>2</sup> birim değeri ilk yıl için 13.500 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiş, sonraki yıllarda %20 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir. Projenin tamamı konut nitelikli ünitelerden oluşmaktadır. Projede yer alacak konutların birim fiyatı ilk yıl için 85.000 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiş, sonraki yıllarda %30 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir.

İş bu raporun 3.7. bölümünde açıklanan sözleşmeler uyarınca değerlendirme konusu parseller üzerinde inşa edilecek yapıların %55'i Koray GYO A.Ş.'ye ait olurken, proje geliştirme ve inşaat harcamalarının tamamı Koray GYO A.Ş. tarafından üstlenilecektir. Bu durum dikkate alınarak parseller üzerinde inşa edilmesi muhtemel yapıların satış gelirinin %55'inin Koray GYO A.Ş.'ye ait olacağı, inşaat maliyetleri ve diğer giderlerin ise tamamının Koray GYO A.Ş. tarafından karşılanacağı kabul edilmiştir. Buna göre Koray GYO A.Ş.'nin muhtemel nakit akışı hesaplanıp bugünkü değerine iskonto edilmek suretiyle Koray GYO A.Ş.'nin sözleşmelerden kaynaklanan haklarının değeri tespit edilmiştir. Bu durumlar dikkate alınarak iskonto oranlarına göre projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır. Projenin ayrı ayrı değerleri aşağıda gösterilmiştir.



### Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığı türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

\* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. 2023 yılı ve takip eden yılları için indirgeme oranı %23 olarak belirlenmiştir.

### Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu parseller üzerinde proje geliştirilmesi suretiyle elde edilmesi muhtemel gelirlerin net bugünkü değeri 378.807.190,98 TL olarak belirlenmiştir. Koray GYO A.Ş. ilgili sözleşmeler uyarınca değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde inşa edilecek yapıların ve dolayısıyla bu yapıların satışından elde edilebilecek gelirin %55'sini elde edecektir. Buna karşılık inşaat maliyeti, satış giderleri ve genel giderlerin tamamı Koray GYO A.Ş. tarafından karşılanacaktır. Buna göre Koray GYO A.Ş.'nin ilgili sözleşmeler uyarınca elde etmesi muhtemel nakit akışının (gelirlerin %55'i ve giderlerin %100'ü) bugünkü değeri ise 224.570.414,11 TL olarak belirlenmiştir.

## 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için tespit edilen bir kira değeri bulunmamaktadır. Bölgede benzer durumda kiralık gayrimenkul bulunmaması sebebiyle taşınmazların kiralanması durumunda kira değerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirleneceğine kanaat getirilmiş ve kira değer tespiti yapılmamıştır.

### Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%35 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir. Değerlemeye konu sözleşmelerde arsa sahipleri payı %45 olarak belirlenmiştir. Bu paylaşım oranının piyasa teamüllerine uygun olduğu düşünülmektedir.

### Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Arsa değeri bölgedeki benzer emsallerden yararlanılarak Pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Proje değeri ise bölgede yapılan araştırmalar, mevcut imar durumu, bölgedeki projelerde yapılan inşaat alanları vs. dikkate alınarak belirlenmiştir.

### Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında imar planına uygun şekilde yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

### Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazların niteliğinin arsa olması, parsel üzerinde kat irtifakının kurulmamış olması kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların boş arsa değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Koray GYO A.Ş.'nin değerlendirme konu parseller ile ilgili olarak arsa sahipleri ile yapmış olduğu sözleşmelerden kaynaklanan haklarının değerinin tespitinde ise 'Gelir Yaklaşımı' kullanılmıştır.

### 6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

### 6.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlara dair onaylı bir proje bulunmamaktadır.

### 6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Söz konusu takyidatlar, taşınmazların tasarrufu kısıtlamamakta olup taşınmazların değerine de herhangi bir etkisi yoktur.

### 6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

### 6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Söz konusu taşınmazlar Koray GYO A.Ş. mülkiyetinde değildir. Taşınmazlar ile ilgili rapor içerisinde bilgileri verilen 'Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi' imzalanmıştır.

### 6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

### 6.8 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme işlemi, sözleşmeden kaynaklanan hakların değer tespiti için yapılmış olup portföy durumu bulunmamaktadır.

Olası bir GYO portföy durumunda ise; SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 4. maddesinin birinci fıkrasında GYO'ların portföylerine gayrimenkule dayalı hakları alabilecekleri, 22. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde de GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirebilecekleri ifade edilmektedir. Bu çerçevede değerlendirme konusu olan sözleşmeye dayalı hakların projenin ruhsata bağlanması akabinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca Tebliğ'in 26. maddesine göre GYO'ların taraf olduğu gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri vb. gibi GYO lehine haklar sağlayan sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunludur. Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili tapu kayıtları incelendiğinde, sözleşme şerhinin yapılmadığı görülmektedir. Söz konusu sözleşmelerin tapuya şerh edilmesi şartıyla gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Koray GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Eyüpsutan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1703 ve 1935 parsel numaralı "Arsa" vasıflı gayrimenkuller ile ilgili yapılmış olan sözleşmelerden kaynaklanan hakların değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların ve hakların piyasa değer tespiti; gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunun konusu, Koray GYO A.Ş.'nin İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 1703 ve 1935 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkuller için arsa sahipleri ile yapmış olduğu arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinden kaynaklanan haklarının değerinin tespit edilmesidir. , Koray GYO A.Ş. ilgili sözleşmeler uyarınca değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde inşa edilecek yapıların ve dolayısıyla bu yapıların satışından elde edilebilecek gelirin %55'ini elde edecek, buna karşılık inşaat maliyeti, satış giderleri ve genel giderlerin tamamını üstlenecektir.

Değer tespiti yapılırken rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Koray GYO A.Ş. ilgili sözleşmelerden kaynaklanan haklarının tespitinde Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesi halinde ortaya çıkabilecek gelir ve giderler tahmin edilerek Koray GYO A.Ş. payına düşen gelir ve giderlerin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Yapılan incelemeler ve hesaplamalar neticesinde Koray GYO A.Ş.'nin ilgili sözleşmelerden kaynaklanan haklarının değerlendirme tarihi itibarı ile piyasa değeri; KDV Hariç **224.570.414,11 TL** olarak belirlenmiştir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:19,4747 TL dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

